

Aan de leden van VvE Pieter de Hooch

Prijsstijgingen

Inleiding

Zoals steeds zullen wij in ons op de ALV te presenteren Bestuursverslag uitgebreid rapporteren over de financiële stand van zaken van onze VvE. Maar wij kunnen ons voorstellen dat de leden nu al nieuwsgierig zijn te weten of de overal plaatsvindende prijsstijgingen ook onze VvE zullen raken. Helaas is dat inderdaad het geval. Consequentie is dat wij ons gedwongen zien, op de 6 juni 2023 plaats te vinden ALV, de leden een voorstel tot een verhoging van de maandelijkse bijdrage van ca. 13% voor te leggen. Te beginnen per 1 januari 2023, hetgeen impliceert dat er bij goedkeuring van de begroting in juli een eenmalige betaling moet plaatsvinden om het tekort over de eerste 6 maanden in te halen.

Financiën 2022

Voordat we daar verder op ingaan eerst echter nog een korte samenvatting over de financiële gang van zaken in 2022. We hebben het jaar afgesloten met een klein positief exploitatie resultaat van € 672,05. Details over mee- of tegenvallende kosten zullen in het bestuursverslag worden toegelicht, maar uiteindelijk dus een krap positief resultaat. Ook is onze liquiditeitspositie aanzienlijk versterkt. Deze was eind 2021 als een gevolg van de grote kosten voor het erkerproject gedaald tot € 98.000 maar is in 2022 weer gestegen tot ruim € 170.000. Een gevolg van het geringe aantal onder het MJOP uit te voeren grote projecten het afgelopen jaar en de toevoegingen aan de voorzieningen en het herstel van de reserves van in totaal ca. € 130.000.

Onverwachte grote schadeposten

Echter, aan het eind van het jaar bleek dat we weer te maken hebben met enkele flinke tegenvallers. Allereerst is er opnieuw houtrot geconstateerd, deze keer op de 8e verdieping. Dit dient op korte termijn hersteld te worden hetgeen gerealiseerd zal worden door het ons welbekende schildersbedrijf Pover. De kosten zullen ca. € 35.000 bedragen.

Daarnaast is er sprake van een schade aan het plafond van een van de op de hoogste verdieping gelegen appartementen. De exacte oorzaak daarvan wordt nog onderzocht maar wij sluiten niet uit dat de kosten niet verhaald kunnen worden op een van de in onze omgeving werkzame bouwers en dus voor onze eigen rekening zullen komen. Wij houden rekening met een kostenpost van tien- tot vijftienduizend euro.

In ons MJOP zal rekening gehouden worden met beide kostenposten.

Kostenstijgingen 2023

Het meest zullen wij dit jaar geraakt worden door de prijsstijgingen van onze opstalverzekering en de elektrakosten.

De premie van onze opstalverzekering is gebaseerd op a. de waarde van ons gebouw en b. het door de verzekeringsfirma gehanteerde premiepromillage. De indexwaarde van ons gebouw is in 2023 gestegen met ruim 12% en daarnaast heeft onze verzekeraar het premiepromillage verhoogd van 0,053% tot 0,067%. Deze twee ongunstige factoren hebben er toe geleid dat de kosten van de opstalverzekering zijn gestegen van € 21.824 tot € 29.839.

Bekend is dat overal aanzienlijke kostenstijgingen in de energiekosten hebben plaatsgevonden. Wij zijn daar niet aan ontkomen, maar wij zijn er in oktober in geslaagd via VvE Energie een vast contract aan te gaan voor geheel 2023 bij Eneco, waardoor de stijging nog enigszins beperkt is gebleven. Toch moeten wij in onze begroting rekening houden met een toename van de totale elektrakosten van ruim € 24.000 in 2022 tot € 40.000 in 2023. Daarbij is uitgegaan van kosten van € 0.3254 per Kwh in het Eneco contract (exclusief BTW). Ter vergelijking: dagtarieven bij de grote elektriciteitsmaatschappijen in Nederland variëren op dit moment tussen € 0,48 en € 0,62 per Kwh (excl. BTW). Wij zullen de prijsontwikkelingen

in de komende maanden in de gaten moeten blijven houden om tijdig maatregelen te kunnen treffen indien gewenst. Daarnaast is het uiteraard belangrijk te onderzoeken in hoeverre er nog mogelijkheden zijn ons elektriciteitsgebruik te beperken. In dat verband vermelden we dat ons jaarlijks elektriciteitsgebruik in het eerste decennium ruim 120.000 Kwh per jaar bedroeg, maar dat we er in geslaagd zijn via investeringen in zuiniger lampen en armaturen dit gebruik terug te brengen tot minder dan 65.000 Kwh in 2022.

Tezamen leiden de kosten van opstalverzekering en elektra al tot een stijging van ruim € 24.000 van de exploitatiekosten in 2023. Dit is ruim 50% hoger dan het bedrag van deze kosten in 2022. Wat betreft de overige kosten, de gemiddelde stijging daarvan zal rond de 7,5% à 8% liggen. Alles samenvoegende komt het er op neer dat wij een verhoging van de maandbijdrage van ca. 13% zullen voorstellen, ingaande 1 januari van dit jaar. Zoals gezegd zal het tekort aan bijdragen over het eerste halfjaar dan in juli moeten worden ingehaald. Dit zal (uiteraard verschillend per lid) neerkomen op enkele honderden euro's op jaarbasis.